**合同编号：**

# 场地租赁合同

**出租人： 杭州清河坊资产管理有限公司**

**承租人：**

**二〇二二年**

**场地租赁合同**

甲方（出租人）： 杭州清河坊资产管理有限公司

法定代表人： 陈咏梅

住所地： 杭州市上城区河坊街180号

乙方（承租人）：

法定代表人：

住所地：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方就下列场地的租赁达成如下协议：

一、租赁场地基本情况

租赁场地位于上城区紫阳街道 场地，招租面积约 平方米。租赁场地情况及其周边环境等，乙方已作充分了解并予以认可。若本次租赁场地实际面积与上述明示的面积有差异的，以实际面积为准，面积误差不调整租金，相互不承担违约责任。乙方承租区域见附图。

二、租赁用途

租赁场地仅限乙方作为临时停车场使用。乙方应合法经营，严格按照本合同的规定用途使用租赁场地。

三、租赁期限

租赁期为 36 个月，自2022年 月 日至2025年 月 日（以实际交付租赁场地之日起算）。

四、租赁费用和租赁费用的缴纳期限

4-1上述租赁场地首年年租金 元/年，租金每壹年递增 5 %。

4-2因项目涉及设计、审批、改造，给予乙方叁个月设计审批期，为2022年 月 日至2022年 月 日，设计审批期计入租期不收取租金，在首年租金中扣除。如因乙方未能在设计审批期内完成前述使用该租赁场地作为临时停车场地经营所需的全部审批手续，甲方有权终止合同并没收履约保证金；如因甲方原因无法办理相关审批手续，甲、乙双方同意，则本合同自设计审批期届满之日起即告解除，且就上述原因导致本合同解除甲、乙双方互不追究违约责任。

4-3租金每 12 个月付一次，先付后用，提前 30 天预付下一期全额租金（第一期租金除外）。

乙方于本合同签订生效之日起5个工作日内向杭州产权交易所指定账户支付2022年 月 日至2023年 月 日租金共计人民币 元整（小写 元）和履约保证金，首年租金和履约保证金由杭州产权交易所转付至甲方指定账户。

具体支付租金情况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 期 间 | 租金金额（元） |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

甲方收取相关费用后，应开具税务机关规定的统一发票。如乙方逾期付款，每日按应付年租金的 万分之五 向甲方支付违约金。逾期缴纳超过15天未支付的，视乙方根本违约，甲方有权解除本合同，乙方已付的履约保证金不予返还。

五、其他费用缴纳

租赁场地内水、电、空调、通信、网络、有线电视等其他费用由乙方自行承担并支付。

六、履约保证金

6-1本合同签订生效之日起5个工作日内，乙方应向甲方指定账户一次性付清履约保证金（按首年叁个月租金计收，含《治安综合治理、安全生产责任书》中的风险抵押金），共计人民币 元整(小写 元）。如逾期未支付，应每日按逾期金额的万分之五支付违约金；逾期缴纳超过15天未支付的，甲方有权解除本合同，并要求乙方支付与应付履约保证金等额的违约金。

6-2该履约保证金不是乙方预付的租金、物业管理费等相关费用，仅是乙方履行本合同约定义务的担保。如乙方违反本合同的规定，甲方有权不予返还履约保证金或直接从该保证金中扣除乙方应向甲方支付的相关费用。如履约保证金不足的，应在扣除之日起5个工作日内予以补足。逾期缴纳超过15天未补足的，甲方有权解除本合同。

6-3租赁期满或提前解除合同，乙方应及时办理相关场地退回手续，并经甲方书面验收认可。如乙方未违反合同相关规定、未拖欠租金和其他有关费用的，甲方无息一次性退还乙方履约保证金。

1. 设计、审批、改造施工及维护

7-1乙方需根据甲方设计要求及场地实际情况，委托具有相应资质的设计单位出具临时停车场设计方案，方案需经甲方书面审核通过，并按临时停车场申报流程按规定自行向住建、交通、消防、城管及其他主管部门办理审批和报备手续。未经相关部门审批及验收通过，乙方不得投入使用，停车证需以甲方名称办理。审批和报备相关费用均由乙方承担。

7-2乙方审批完成后需向甲方提交相关审批通过、报备完成的材料并取得甲方书面确认备案后方可进行停车场改造施工，乙方应根据相关规定完成停车场改造施工的相关行政许可并依法改造施工。停车场改造相关施工及采购费用由乙方承担。设备及材料等均需符合国家规定，并将设备及材料的相关证明资料交由甲方处备案。

乙方确保临时停车场改造施工不会对周边建筑和公共设施设备造成影响或破坏，亦不得影响其他周边居民正常生活。如在实际改造施工过程中造成影响或破坏，应立即停止改造施工并及时予以恢复，如遇周边居民信访、投诉等，乙方为第一责任人，并需自行处理并承担相应法律风险，造成第三方损失的，应予以赔偿。如由此导致甲方受到任何第三方投诉、索赔或行政处罚、上级部门通报等的，概由承租方承担赔偿责任。即使乙方已事先将停车场改造方案报甲方同意或已向有关主管部门审批通过，乙方的赔偿责任仍不能免除。

7-3甲方有权对改造施工全过程进行监督和指导，若有关管理部门对乙方的改造施工提出任何整改要求，乙方均应按要求立即整改。乙方负责临时停车场内的场地、公用装置、设施或设备（消防安全设施设备、水电供应系统等）的日常维修保养。

7-4乙方在租赁期间负责租赁场地的清洁、保养、维护。

7-5本合同期内，租赁场地内各类开支（含设计、审批、改造施工、采购、运营、维修、人员等）均由乙方自行承担。

7-6本场地门牌号为暂定，最终以地名办申领的为准。

八、租赁场地运营管理

8-1乙方应服从甲方管理，负责承租区域内各项秩序的维护和管理，确保其经营行为和员工活动不对租赁场地及周边居民造成不利影响，不得进行扰民、有污染及违反公序良俗的经营活动，不进行违法经营、违法活动。

8-2本租赁场地仅用于设置临时停车场作为停车收费经营（政府大型活动临时停车除外），乙方在租赁期限内不得改变用途，不得变更经营范围，不得超范围经营，不得经营汽车维修、湿洗车及其他有损环境的业务等。否则，甲方有权单方终止合同、没收履约保证金，由此造成的一切损失，均由乙方承担。

8-3乙方应爱护并合理使用场地，因使用不当给甲方或他人带来损失，应及时修复并赔偿。如遇周边居民投诉等，乙方为第一责任人，并需自行处理并承担相应法律风险。如乙方拒不处理，甲方有权终止合同、没收履约保证金，无需作任何补偿。

8-4甲方对乙方经营情况进行检查时，乙方应予以配合，对甲方提出的整改意见，须在1个工作日内进行回应，如经甲方二次提醒仍未整改的，甲方有权终止合同、没收履约保证金，无需做任何补偿。

8-5乙方应高度重视消防、安全和治安保卫工作，切实负责承租区域内消防、安全和治安保卫责任。在签订本合同的同时，双方另行签订《治安综合治理、安全生产责任书》。双方同意在租赁期内，如政府或甲方上级部门对消防安全，治安等提出新的要求时，乙方应无条件服从并配合，并签订新的《治安综合治理、安全生产责任书》。

8-6在租赁期间，乙方负责停车场内的场地、公用装置、设施或设备（包括消防安全设施设备、水电供应系统等）的日常维修保养，并承担由此产生的各项费用（包括但不限于水费、电费、网络费、设施设备维修保养费、年检费等）。乙方应自行做好承租区域内的清洁卫生和垃圾清运，严禁在公共场所堆放杂物。

8-7 乙方未经甲方书面同意及相关主管部门审批同意，并支付相关费用前不得在租赁范围内向外发布广告。若甲方及相关主管部门同意设置广告设施，乙方要确保其改造施工和运行安全，特别重视在台风、雷雨、冰雪等恶劣天气条件下的设施安全，因乙方设置的上述设施发生脱落、坠落等情况造成他人损害的，相关赔偿责任由乙方承担，且上述设施的保养、维修责任由乙方负责，与甲方无涉；如由此导致甲方受到任何第三方投诉、索赔或行政处罚、上级部门通报等，概由乙方赔偿。

8-8未经甲方书面同意，乙方不得将租赁场地挪作他用，不得转租（包括但不限于直接转租或以招商、合作、合营、参股成立公司等形式）、转借或转让他人使用，不得将租赁场地抵押给第三人或设置任何权利负担，或以其他形式改变租赁场地约定用途，如有以上情形，甲方有权终止合同、没收履约保证金，无需做任何补偿。

8-9若乙方的名称发生变更，乙方应及时书面通知甲方。

8-10乙方负责对承租区域内投保相关保险（包括但不限于：公众责任、相关财产险等），乙方应保证甲方作为共同受益人，且在租赁期限内保险均有效。

8-11 租赁期内，乙方应向声誉良好并有偿付能力的保险公司投保租赁场地及所有设施设备（包括乙方重置部分及自有设备）的财产一切险，场地改造施工期间还需投保安装工程一切险。如未投保发生风险，所有损失由乙方自行承担，与甲方无关。

8-12乙方作为独立法人主体，对自身财产安全具有审慎的保障义务；甲方仅提供租赁场地，不提供任何保管服务，对乙方存放在承租区域内的任何财产不负有保管责任，若乙方存放财产发生任何损失（包括但不限于灭失、短少、变质、污染、损毁或被盗等），乙方自行承担全部责任。

8-13为解决周边居民停车难问题，乙方需提供一定数量车位作为周边居民夜间错峰时间段停车使用，具体事宜由甲、乙双方另行协商。

九、特别事项说明及乙方应承诺的事项：

9-1乙方保证其在租赁期间开展的一切经营活动符合国家法律和政府有关规定，自行承担全部经济、民事、刑事法律责任。

9-2乙方严格按照《杭州市机动车停车场（库）建设和管理办法》及相关规定进行运营、维护和管理。

9-3乙方在国家的法律、法规及相关管理规定的前提下，合法收费。收费标准：根据《杭州市政府办公厅转发市物价局关于进一步完善杭州市区机动车停放收费管理实施办法的通知》（杭政办函【2014】101号）文件精神执行，如收费标准调整，按新的实施办法实行。

9-4如因市政工程建设等行政行为或不可抗力，导致停车场停车位部分或全部无法使用的，甲方有权单方解除本合同，就本合同的解除甲方和乙方双方互不承担责任，乙方需无条件交还该停车场，按甲方的规定时间及时腾退场地，该停车场的租金按照乙方实际使用时间计算（年租金÷365天×实际使用天数），未使用期间的租金进行退还。乙方与第三人之间的债权债务由其自行解决，与甲方无涉。

9-5乙方租赁期限内，乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责，甲方不承担任何责任。在乙方的租赁范围内由于乙方原因导致第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任。除上述乙方投保的保险外，乙方租赁期间还应根据甲方要求购买其他保险，并根据甲方确定的险种、保额向相关保险机构购买财产、责任等保险，乙方无条件予以认可，相关保险费用由乙方全额承担。

9-6乙方在租赁期不得将临时停车场整体打包出租给单位或个人使用，否则甲方有权终止合同、没收履约保证金，无需作任何补偿。

9-7甲方如有重大的政府接待活动或管理需要，乙方将无条件积极配合，无偿提供停车位。

9-8乙方不得用本合同项下租赁标的物以任何形式对外融资或设立权利负担，不得以甲方名义从事任何活动。

9-9租赁期间，乙方在使用租赁标的物过程中产生的债权、债务，由乙方自行处理解决，与甲方无关。

9-10租赁期间，如乙方未能按照甲方要求落实安全责任且经甲方警告仍未在限期内改正或整改后仍不符合甲方要求的，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同、没收履约保证金，无需作任何补偿。

9-11租赁期间，乙方须按照本合同约定用途使用租赁标的物，未经甲方书面许可不得经营除停车服务以外的经营项目，乙方亦不得许可任何人在租赁标的物范围内居住，甲方有权对乙方上述违约行为提出警告并责令改正，逾期不改正或整改后仍不符合甲方要求的，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同、没收履约保证金，无需作任何补偿。

十、场地交付与退还

10-1本次场地租赁权的交接，在甲方与乙方之间进行。甲方在乙方按约付清交易服务费、首期租金及履约保证金后，通知乙方并将该场地交付给乙方，乙方应在甲方通知的期限内与甲方办理交付手续，甲方和乙方于场地交付之日在移交接收确认单上签字。交付按移交时的现状进行，不保证装修、装饰物的完好，甲方将租赁场地交付给乙方即视为租赁场地交接完毕。

甲方若未能在约定时间前交付租赁场地的，以实际交付场地之日起算租赁期限，自动后延整个租赁期。

如乙方逾期付款，甲方有权延期交付，但租赁期不作顺延。

因乙方原因逾期接收的，甲方通知的交付日即视为租赁场地已交接完毕，乙方逾期接收租赁场地的，租赁期限不顺延，租赁期限自甲方通知的交付之日起算。

10-2本合同期满后15天内，或合同提前解除时乙方在接到甲方退还场地通知15天内，乙方应按甲方要求办理退还场地手续。乙方退还租赁场地时不得对场地内构筑物、设施、设备进行拆除和破坏，且应当符合正常使用的状态，乙方安装的设施设备无条件归甲方所有，甲方就此无须支付任何补偿或赔偿。返还时，应经甲方书面验收认可，并结清应承担的费用。未按约定时间清理腾退场地的，乙方无条件同意甲方采取相关措施，其遗留在租赁场地内的资产视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置，乙方就此不得要求甲方给予任何补偿或赔偿。另如甲、乙双方未达成续签或本合同提前解除的，甲方有权带新的意向承租人查看场地并另行招租。

十一、合同终止

11-1合同终止的条件

11-1-1租赁期满合同自然终止。

11-1-2因国家城市规划或社会公共利益需要等政策原因需要拆除、改造或被征用的，或甲方在出租前已告知乙方该租赁场地已设定抵押现被处分的，或其他非因甲方因素致使甲方无法出租该场地的，合同提前终止，给双方造成损失的，互不承担责任。因国家城市规划或社会公共利益需要等政策原因需要拆除、改造或被征用的，甲方提前一个月告知乙方。

11-1-3 经双方协商一致，合同提前解除，合同提前终止。

11-1-4 非因甲乙双方原因致使租赁场地毁损、灭失的，或其他不可抗力因素导致合同无法继续履行的，合同终止。甲、乙双方互不承担责任。

11-1-5 如遇市政规划或政府要求终止合同的，甲方提前10个工作日通知乙方解除合同的。就上述原因导致本合同解除，甲、乙双方互不追究违约责任。

11-1-6在本协议约定的设计审批期内，乙方未能完成前述使用该租赁场地作为临时停车场地的改造施工、对外经营等所需的相关手续，如因甲方原因造成的，则本合同自设计审批期届满之日起即告解除，双方互不追究违约责任。如因承租方原因造成的，出租方有权终止合同并没收履约保证金。

乙方应在本合同解除之日起15日内向甲方交还租赁场地。甲方在乙方交还租赁标的物并结清相关费用之日起10个工作日内向乙方无息退还乙方已支付的租金，乙方应立即向甲方退还已开具的租金发票及保证金收据。乙方逾期交还的，应按照首期年租金标准计算占有使用费。

十二、双方的权利和义务

12-1甲方权利和义务：

12-1-1有权按合同约定收取租金、履约保证金和营运期间发生的水、电、网络以及其他相关代收费用等。

12-1-2有权因检查场地结构、检修设备设施、救灾、排除危险、维护安全等原因随时进入乙方租赁范围进行工作。

12-1-3有权根据国家相关法律、法规和制度，监督乙方守法依约经营，监督租赁场地的用途。

12-1-4有权对乙方租赁范围内的场地改造施工进行审批，未经甲方书面同意及完成相关行政审批手续，乙方不得进行改造施工相关工作，对发生的损坏、损失，乙方应予以修复和赔偿。

12-1-5有权进行对改造全过程监督和指导，如发现不符要求的乙方应及时予以纠正。

12-1-6当发现乙方有损甲方财产及形象的行为时，有权要求乙方终止、整改并承担相应责任。

12-1-7有权依法追究由于乙方违法、违规、违约使用租赁标的物给甲方造成的损失。

12-1-8因乙方原因导致甲方提前解除合同的，甲方有权全部没收履约保证金。

12-1-9有义务于移交时按合同约定提供租赁场地、附属设施设备。

12-1-10如遇市政规划或政府要求终止合同的，甲方在得知情况后10个工作日内书面告知乙方。

12-1-11甲方除已披露的材料外，经乙方提出书面要求，可以协助乙方办理临时停车场相关审批的手续。

12-2乙方的权利和义务：

12-2-1有权守法依约以乙方自身名义使用租赁场地。

12-2-1有权经报请甲方审核并书面同意，且完成相关行政审批手续后，对租赁标的进行必要的场地改造施工，并承担场地改造施工等相关费用。

12-2-3有义务准时、足额交纳租金和其它费用，以及工商、税务等部门规定由乙方交纳的费用。

12-2-4有义务协助甲方对租赁场地的用途和守法依约经营进行监督，绝对保障消费者的合法权益，确保甲方的整体信誉。

12-2-5有义务维护所租赁场地和设备设施，确保整体安全。在租赁期内，因乙方使用不当或不合理使用等乙方原因，致使公用装置、设施或设备出现的任何损失或故障，均由乙方负责修复并承担修复费用。

12-2-6未经甲方允许，不得擅自扩大租赁场地的使用范围，乱搭乱放，租赁范围按甲方提供的平面图、附属设备设施清单及移交清单为准。

12-2-7临时停车场内交通流线标识的设置须经甲方书面同意和取得有关主管部门的批准后方可实施，并对最终的交通流线标识承担全部责任。

12-2-8乙方应遵守甲方相关管理制度，明确各管理人员职责，管理人员必须服装统一并佩戴上岗证，对甲方提出的临时停车场管理问题作及时整改。

12-2-9乙方要严格按照政府相关规定和要求制定消防安全制度，落实管理措施。

12-2-10临时停车场经营的有关手续由乙方自行办理并承担相关费用，甲方给予协调和帮助。

12-2-11乙方自主招聘的管理员必须符合相关职能部门的招聘相关规定。

12-2-12负责做好车辆停放和安全管理工作，不发生车辆损坏和人身安全损害及物品失少等事件，若有，由此造成的损失均由乙方自行承担，与甲方无涉。若发生车辆损失、人身安全损害或物品失少等事件发生二次以上的，甲方有权单方解除本合同、没收履约保证金。

12-2-13乙方应按时缴纳水、电费等费用。水、电费计收按水、电表读数和市价在次月15日前付清。逾期缴纳超过30天或逾期缴纳金额超过1000元的，甲方有权解除本合同、没收履约保证金。

12-2-14未按法律、法规规定完成停车场使用所需的相关行政审批、备案、许可等手续前，不得将临时停车场投入使用。

十三、通知

13-1与本合同有关的通知或要求均需以书面形式作出，并由邮寄（EMS）、专人送达等方式至对方最后书面确认的送达地点。合同各方一致确认下列通讯地址和联系方式为各方履行合同、解决合同争议时向接收其他方商业文件信函或法院诉讼文书的地址和联系方式。因各方提供或者确认的送达地址和联系方式不准确、或者送达地址变更后未及时依程序告知对方和司法机关、或者当事人和指定接收人拒绝签收等原因，导致文书未能被当事人实际接收，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；以邮件等数据电文形式送达的，以邮件等数据电文进入本合同约定的邮箱等系统之日视为送达之日。

13-2双方的送达地址如下：

致：（甲方） 杭州清河坊资产管理有限公司

联系地址： 杭州市上城区中山中路153号

邮编： 电子邮箱：

联系人： 联系电话：

致：（乙方）

联系地址：

邮编： 电子邮箱：

联系人： 联系电话：

十四、适用法律及争议解决

14-1本合同的签订、效力、履行、解释和争议的解决均适用中国法律。

14-2凡因本合同的解释与执行而引起的争议，双方应首先争取通过友好协商来解决。双方未能通过友好协商解决，则任何一方在诉讼时效范围内均可依法向租赁场地所在地人民法院提起诉讼。

1. 廉洁条款：

甲方郑重提示：甲方严格禁止商业贿赂行为；甲方或乙方均不得为合同之目的向对方或对方经办人索要、收受、提供、给予合同约定以外的其它利益；对于商业贿赂行为，甲方将保留追究有关人员法律责任的权利。

甲方廉政举报电话： 0571-87243673

乙方廉政举报电话：

十六、其他

16-1若租赁场地在租赁期限内涉及证载以外临时建（构）筑物的（包括场地交付时已存在的以及乙方承租后搭建的），甲方有权要求乙方对临时建（构）筑物进行处置。处置过程中，乙方应根据甲方要求无条件予以处理，且同意不因处理上述临时建（构）筑物产生损失为由向甲方索取任何补偿或赔偿。

16-2乙方明确知晓租赁场地无产权证，《市委办公厅、市政府办公厅 关于印发<中山南路美食夜市一条街规划>的通知》和《划拨（使用）土地使用协议书》载明规划用途为 ，土地性质为划拨等情况。甲方对于租赁用途的要求仅系按照《2022年度上城区治理城市交通拥堵工作专项目标任务分解（征求意见稿）》的设定，不构成甲方对于满足该租赁用途的任何实质或预期承诺。乙方在本合同签订前已对租赁场地作了全面了解，并对租赁期间用于停车场经营所需的各项审批条件和规定进行充分自核，承诺在取得相关审批、行政许可后进行改造施工、运营。

乙方参与竞租的行为即表明乙方对上述事宜已作充分的预判和决策，无论因何种原因导致停车场无法取得相关审批、许可（包括场地规划用途和场地既有结构、设计等因素在内），或后续因为政策变化导致无法继续改造施工、运营的各项经营风险，乙方承诺均由其独立承担，甲方就上述事宜不承担任何形式的赔偿或补偿责任。

16-3乙方不得在租赁场地内擅自动用明火，不得将危险品（易燃、易爆及腐蚀性等物品）储存在租赁场地。如乙方违规存放，一经发现，甲方有权立即解除本合同、没收履约保证金，并立即收回租赁场地。乙方存放在租赁场地内的危险品视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置，如因此产生费用由乙方承担，且甲方有权上报相关部门处理。

十七、本合同未尽事宜，经双方协商，作出补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

十八、本合同壹式伍份，甲乙双方各执贰份，杭州产权交易所留存壹份，经双方盖章签字后生效。

附图：乙方租赁场地四至范围

（以下无正文）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定或授权代表人（签字）： 法定或授权代表人（签字）：

 年 月 日 年 月 日

